

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(Articles L145-1 et suivants du Code de commerce et textes subséquents)

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SCI LES VAILLANTS** régulièrement inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n° D 381 575 521 dont le siège social est situé à Bordeaux (33000) 65 Rue de Lachassaigne, Représentée pour les besoins du présent par Monsieur Michel CARRERE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Soussigné d'autre part,

ci-après dénommée le "BAILLEUR",

et

La Société à responsabilité limitée **TENGMAO**, régulièrement inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro 878 708 684, au capital de 5000 euros, dont le siège social est : 13B cours Edouard Vaillant à 33300 BORDEAUX représentée par ses co-gérantes en exercice Mme Jue TANG et Mme Dan WU, y domiciliées.

Soussigné d'autre part,

ci-après dénommée le "PRENEUR",

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

M. C. WD TJ

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

- Article 1 - Bail
- Article 2 - Désignation
- Article 3 - Durée - prise de Possession
- Article 4 - Destination – Activité
- Article 5 - Loyer
- Article 6 - Charges – Contributions – Impôts - Taxes
- Article 7 - Dépôt de garantie
- Article 8 - Clause d'Echelle Mobile
- Article 9 - Pénalités et intérêts contractuels
- Article 10 - Conditions Générales d'Occupation
- Article 11 - travaux - Réparations – Embellissements
- Article 12 - Usage des lieux loués
- Article 13 - Garnissement
- Article 14 - Cession - Nantissement - Sous-location – Mise à disposition
- Article 15 - Charges et obligations de Ville, de Police, de Voiries
- Article 16 - Sinistres
- Article 17 - Restitution des locaux
- Article 18 - Assurances
- Article 19 - Clause résolutoire
- Article 20 - Frais
- Article 21 - Régime TVA
- Article 22 - Prélèvement bancaire

CHAPITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 23 - Désignation
- Article 24 - Durée du Bail
- Article 25 - Destination – Activité
- Article 26 - Loyer
- Article 27 - Paiement du loyer
- Article 28 - Indice
- Article 29 - Charges
- Article 30 - Dépôt de garantie
- Article 31 - Dispositions diverses
- Article 32 - Fiscalité
- Article 33 - Frais et Honoraires
- Article 34 - Election de domicile

CONDITIONS DE BAIL

WD
TJ
M.C

ARTICLE 1 - BAIL

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés à l'article 23. Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR dans le cadre des dispositions des articles L145-1 et suivants du Code du Commerce, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages-intérêts. Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui feront suite.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1 Les locaux objet du présent bail sont décrits à l'article 23. Tel au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité prévue à l'article 25.

2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - DUREE - PRISE DE POSSESSION

3.1 Le présent bail est consenti pour la durée mentionnée à l'article 24 qui commencera à courir à la date d'effet prévue au même article.

3.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial.

3.3 Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'article l'article L145-9 du Code du Commerce. Le BAILLEUR a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

3.4 Le présent bail ne cessera que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat.

Mc WD TJ 3

3.5 Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée en jouissance. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en bon état (article 1731 du code civil).

ARTICLE 4 - DESTINATION - ACTIVITE

4.1 Le PRENEUR devra utiliser les locaux sus-désignés à l'usage prévu à l'article 25.

4.2 Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux avant et après la prise de possession. Il s'oblige, afin de se conformer aux normes applicables quelle qu'en soit la source, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, lors de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée du bail, tous travaux de mise en conformité des locaux et de leurs abords avec l'activité prévue au bail, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

4.3 Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

ARTICLE 5 - LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant le loyer principal annuel stipulé à l'article 26 que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, en douze termes de paiement égaux et chaque mois. Le loyer sera éventuellement majoré de la T.V.A, au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 6 - CHARGES – IMPOTS - TAXES

6.1 Le PRENEUR devra supporter intégralement les charges, contreparties des services qui lui seront rendus, et les taxes évoquées ci-dessous, au prorata des m² occupés soit environ « un local commercial en rez-de-chaussée de 250 M2 ».

6.2 Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage et toutes taxes nouvelles ou substituées, taxes municipales ou autres de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, ainsi que toute augmentation pouvant être décidée.

M.C
WD
TJ

6.3 Il devra également rembourser au BAILLEUR les impôts, taxes, frais grevant les locaux loués, et notamment la taxe foncière des propriétés bâties, ainsi que toute imposition nouvelle ou substituée.

6.4 Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives existantes ainsi que les nouvelles ou substituées et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

6.5 Il devra rembourser au BAILLEUR les primes et surprimes (s'il y a lieu) d'assurances du propriétaire, ainsi que les honoraires de gestion de l'immeuble de 5%, le tout compris dans la provision fixée à l'article 29 du présent bail.

6.6 Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, d'un montant fixé, pour l'année civile en cours à l'article 29 du présent bail. Le BAILLEUR se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.

6.7 A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé à la hausse ou à la baisse en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition auxquelles le PRENEUR reconnaît adhérer sans réserve (250 M²environ de superficie louée sur 4000 M² de superficie totale du bâtiment).

6.8 Le BAILLEUR adressera chaque année au PRENEUR les comptes de répartition des dépenses par un tableau récapitulatif et le PRENEUR pourra consulter les pièces justificatives des charges entre le jour de réception des comptes et sous 30 jours, auprès du BAILLEUR, après avoir pris préalablement rendez-vous mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

7.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, LE PRENEUR versera au BAILLEUR, lors de la prise de possession des locaux, une somme indivisible équivalente à deux mois de loyer annuel HT, déterminé à l'article 30.

7.2 Ce dépôt conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état de réparation et d'entretien locatif. Le terme « bon état » signifie qu'ils doivent être conservés dans un état de bonne condition de réparation et d'entretien inhérents à un immeuble de qualité sous réserve de l'usure normale et légitime due à l'œuvre du temps .

7.3 Lors de l'indexation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté

M. C. W. D. T. J. 5

proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de manière à toujours correspondre à deux mois de loyer annuel HT.

7.4 Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements, ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR par compensation avec toute créance du BAILLEUR sur le PRENEUR et à due concurrence de ladite créance.

ARTICLE 8 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

8.1 Le loyer de base stipulé à l'article 26 sera ajusté automatiquement, pour chaque période annuelle, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publiés trimestriellement par l'INSEE.

8.2 Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera l'indice mentionné à l'article 28 et que les révisions seront opérées chaque année successive à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur la base de l'indice du même trimestre.

8.3 La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

8.4 Les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité elle-même annuelle, conformément à l'article 10 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977. En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

8.5 Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

8.6 En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

8.7 A défaut d'indice de remplacement, l'indice le plus voisin sera choisi d'accord entre les parties. A défaut d'indice de remplacement et d'accord entre les parties, l'indice sera choisi selon ordonnance du Président du Tribunal de grande instance saisi sur requête par la partie la plus diligente.

8.8 La présente clause d'échelle mobile ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base.

ARTICLE 9 - PENALITES ET INTERETS CONTRACTUELS

11.c
TJ WD

9.1 En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la créance, puis en plus huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux d'intérêt légal, tout mois commencé étant dû en entier.

9.2 Toute sommation ou commandement délivré par le BAILLEUR au PRENEUR par acte d'huissier sera à la charge du PRENEUR, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extra-judiciaires consécutifs à la non exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.

9.3 Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

ARTICLE 10 - CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

10.1 Le PRENEUR devra jouir des locaux, suivant leur destination et dans le cadre de son activité telles qu'elles sont indiquées à l'article 25. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

10.2 Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du Code Civil, la liste figurant à cet article étant limitative. Le PRENEUR ne sera pas tenu d'effectuer les dépenses de ravalement et de réfections extérieurs ayant un caractère obligatoire ou non.

10.3 S'agissant de la clôture le PRENEUR sera toutefois tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, l'entretien et la réparation de la porte sectionnelle et/ou rideau(x) métallique(s) ou tout autre fermeture électrique ou manuelle.

10.4 Il devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre, conformément aux normes en vigueur, et les rendre conformément à l'état des lieux d'entrée.

10.5 Il devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

10.6 Il fera son affaire personnelle de la sécurisation des lieux contre le risque d'intrusion, de vol, ou de déprédation volontaire par tout moyen à sa convenance et dans le respect des normes s'appliquant à son activité.

M. W D TJ₇

10.7 Il devra, à l'expiration des relations contractuelles entre les parties, remettre les lieux loués en bon état de réparation dans les conditions prévues au présent bail.

10.8 A défaut d'exécution de ces obligations, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR **après une mise en demeure restée vaine**, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 11 - TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

11.1 Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil, à condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués et l'exercice par le PRENEUR de son activité dans les lieux loués.

11.2 Le PRENEUR s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

11.3 Le BAILLEUR, ou le mandataire aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes conduites, câbles, fils et équipement de toute nature qui traverseraient les lieux loués.

11.4 Le PRENEUR déplacera, à ses frais et sans délai, son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général, pour l'exécution de tous travaux.

11.5 De façon générale le PRENEUR sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature, leur importance, et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués. Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du PRENEUR ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, de sorte que le BAILLEUR ne soit ni

M₂
TJ WD

inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le BAILLEUR serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du PRENEUR, celui ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

11.6 Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

11.7 Le PRENEUR s'engage dès à présent vis-à-vis du BAILLEUR à prendre en charge les travaux de mise aux normes du local loué concernant l'accessibilité pour les handicapés (y compris wc) telle que définie par les autorités administratives, ceci afin que le BAILLEUR n'en soit jamais inquiété.

11.8 Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

11.9 Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

11.10 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par LE PRENEUR en cours de bail, deviendront lors du départ du PRENEUR, ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, sans préjudice toutefois du droit pour le BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR.

11.11 Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

11.12 Le PRENEUR s'engage à effectuer tous les travaux de mise en conformité à l'activité prévue au bail et si nécessaire de réparation et remise en état, devant lui permettre l'utilisation des lieux loués.

11.13 Le preneur ne pourra installer une enseigne en façade de l'immeuble qu'après avoir obtenu une autorisation écrite du bailleur, qui en précisera les dimensions et les conditions de mise en place. En tout état de cause, cette enseigne ne devra provoquer ni parasites, ni autres nuisances aux divers occupants de l'immeuble ou aux voisins, et elle devra être maintenue en bon état par le preneur, qui sera tenu d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait, et d'autre part, à la fin de la location de son enlèvement et de la remise en parfait état de l'emplacement où elle aurait été appliquée. Enfin, le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives à obtenir avant toute installation.

P. c. W D T,

ARTICLE 12 - USAGE DES LIEUX LOUES

12.1 Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués, durant les heures ouvrables, en respectant un préavis de 48 heures, sauf urgence, pour s'assurer de leur état et fournir au BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

12.2 Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période. Le BAILLEUR ou ses représentants devront respecter un préavis de 48 heures pour visiter les lieux. Les visites ne pourront avoir lieu que durant les heures ouvrables. Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

12.3 Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution du loyer.

12.4 Le PRENEUR ne devra faire dans les lieux loués aucun bruit susceptible de gêner les voisins.

12.5 Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les lieux communs aucun objet mobilier ou les encombrer d'une quelconque façon.

12.6 Le PRENEUR ne pourra exposer aux fenêtres ou aux murs de l'immeuble aucun panneau ou objet de quelque nature qu'il soit sans l'accord écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux loués aucune matière dangereuse, aucun produit explosif ou particulièrement inflammable autres que ceux indispensables à l'activité autorisée aux présentes. Le PRENEUR ne pourra faire venir aucun animal dans les lieux loués.

12.7 Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs. Le PRENEUR déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets de papier.

12.8 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage.

12.9 Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

12.10 Le PRENEUR ne pourra installer des machines industrielles, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux. Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques,

H.c
TJ

WD

périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

12.11 L'installation d'un système de chauffage dans les locaux loués par le PRENEUR devra impérativement respecter les normes applicables, comme l'intégrité de l'immeuble.

Le BAILLEUR pourra à tout moment exiger la justification du respect des normes au moyen de la production d'un rapport de contrôle par un organisme agréé dressé aux frais du preneur. Le BAILLEUR pourra à tout moment faire procéder à toute vérification utile de l'intégrité de l'immeuble par ses propres partenaires, architecte, entreprise ou expert. En cas de non-conformité ou atteinte à l'intégrité de l'immeuble, après une mise en demeure demeurée infructueuse, le BAILLEUR pourra faire procéder aux travaux requis aux frais du PRENEUR.

12.12 En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

12.13 Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 13 - GARNISSEMENT

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériels, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

ARTICLE 14 - CESSION - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION - MISE A DISPOSITION

14.1 Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise après avoir respecté l'article 14.2 ci dessous. Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à la cession et l'agréer, il sera donc avisé un mois avant ladite cession. Si le Bailleur n'a pas été convoqué, la dite cession sera inopposable au BAILLEUR. Les cessions intervenant dans le cadre de l'article 145-16 du Code de commerce, devront être notifiées au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la signature. Le PRENEUR devra alors rester garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, du dépôt de garantie, que pour le respect de l'ensemble des conditions du présent bail et leur dédommagement, pour la durée du bail en cours.

La garantie solidaire du cédant s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société pré-existante.

14.2 Toute sous-location totale ou partielle des locaux au profit de tiers est expressément interdite sauf accord écrit du BAILLEUR.

M. c. W.D. 11

14.3 Tout contrat de mise à disposition des locaux au profit d'un tiers est également interdit

ARTICLE 15 - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, ET DE VOIRIES

15.1 Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

15.2 Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigés de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 16 - SINISTRES

16.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité ou partiellement, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX

17.1 Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

17.2 Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien locatif, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour la remise en bon état de réparations et d'entretien. Ces travaux seront définis à l'aune de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 18 - ASSURANCES

18.1 Le BAILLEUR et/ou la copropriété fera assurer l'immeuble en tant que propriétaire non occupant.

18.2 Le PRENEUR fera assurer :

A/ les locaux loués et les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées ainsi que toutes installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :

- l'incendie,
- la foudre,
- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements,

M.C

TJ WD

échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,

- toutes explosions,
- dommages électriques,
- chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- chocs de véhicules terrestres,
- ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- grèves, émeutes, mouvements populaires,
- vandalisme, malveillance, sabotage
- dégâts des eaux,
- honoraires d'experts à concurrence du barème de l'union professionnelle des experts,

B/ sa responsabilité civile, vis-à-vis des tiers et du BAILLEUR, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, son personnel.

18.3 Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR :

a) Paiement de la prime et surprime :

Le PRENEUR devra assumer la charge des primes et surprimes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR.

b) Déclaration des éléments aggravants :

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toute modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du BAILLEUR, **durant les heures ouvrables et en respectant un préavis de 24 heures sauf urgence**, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

c) Sinistres :

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, le PRENEUR, devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dès qu'il en a connaissance, et au plus tard dans les cinq jours.

Les travaux de réparation seront à la charge du PRENEUR négligent, sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus, si le PRENEUR ne déclarait pas le sinistre.

18.4 Obligations du PRENEUR relatives aux assurances qu'il a souscrites :

a) Paiement de la prime et surprime :

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes et surprimes (s'il y a lieu) des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le

M. C. W. D. 13 ^{TJ}

BAILLEUR se réserve le droit de faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes avancées.

b) Contrôle par le BAILLEUR :

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux une attestation d'assurance exprimant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

18.5 Renonciation à recours

Le PRENEUR, ainsi que ses Assureurs, renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le propriétaire et ses Assureurs.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

19.1 Il est expressément stipulé que, soit à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de loyer ou accessoires à son échéance y compris le rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales, ou après fixation du loyer provisoire en cours de procédure de fixation ou du loyer de renouvellement, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un commandement de payer mentionnant ce délai conformément à l'article L145-41 du Code de Commerce, non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

19.2 Compétence est attribuée au Juge des référés pour constater le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du PRENEUR par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

19.3 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

19.4 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. Il en sera de même, lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article L641-12 du Code de Commerce.

19.5 Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentre immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués. Si le PRENEUR persiste à occuper les lieux après la résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au double du loyer du bail résilié, et ce jusqu'à complète libération des lieux.

ARTICLE 20 - FRAIS

Le PRENEUR ou ses ayants-droits devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

A. C.

TJ

WD

ARTICLE 21 - T.V.A

21.1 Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

21.2 Toutefois, si pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le BAILLEUR de son option pour l'assujettissement à la TVA etc), la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement ou tout autre droit ou taxe, le PRENEUR devrait, de plein droit, en supporter le remboursement.

ARTICLE 22 - DOMICILIATION BANCAIRE

22.1 Pour le paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai, auprès de sa banque, une demande de prélèvement automatique des sommes dues au titre du présent bail, TVA incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement pendant la durée du bail.

M. SWD

TJ
15

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 23 - DESIGNATION

Un local à usage commercial sis 13 bis Cours Edouard VAILLANT à 33300 Bordeaux, en rez-de-chaussée de 250 m2 environ, avec vitrines en façade et une double porte vitrée en façade, équipées de deux volets roulants électriques, d'un bloc sanitaire avec un lavabo et deux toilettes. Une porte donnant sur les communs.

ARTICLE - 24 - DUREE DU BAIL.

La durée du bail est de 9 ANS

Date d'effet du bail : 01 JUIN 2024

Date de fin de bail : 31 MAI 2033.

ARTICLE 25 - DESTINATION - ACTIVITE

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif conformément au K-Bis du preneur : Activités de restauration.

ARTICLE 26 - LOYER

Loyer principal mensuel HT de 1623 €

Paiement du 1^{er} terme au : 01 juin 2024 .

ARTICLE 27 - PAIEMENT DU LOYER

Le Preneur réglera le loyer chaque mois au BAILLEUR au titre d'une facture trimestrielle.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'intérêt au taux de 10 % du montant de la créance, à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du mois suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article « PENALITES ET INTERETS CONTRACTUELS».

ARTICLE 28 - INDICE

Indice de base INSEE ILC connu au jour du présent : **4^{ème} trimestre 2023** soit : 132,63

La première indexation interviendra le 01 juin 2025.

M.
TJ
WD

ARTICLE 29 - CHARGES

29.1 Le PRENEUR versera une provision trimestrielle de 700 euros HT correspondant aux charges de l'immeuble.

29.2 Concomitamment au paiement du loyer, la provision sur charges se réglera mensuellement.

ARTICLE 30 - DEPOT DE GARANTIE

En application de l'article 7 le dépôt de garantie est fixé à la somme de **3246 euros**, réglé à la date du 01 JUIN 2024 à régler par chèque ou virement.

ARTICLE 31 - DISPOSITIONS DIVERSES

31.1 Etat des risques naturels et technologiques :

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le BAILLEUR.

En outre, le BAILLEUR annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui même informé.

31.2 Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce –ou au répertoire des métiers.

31.3 Il est convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du demandeur qui s'y oblige. Si la demande est commune, les frais seront répartis de manière égale entre les parties.

31.4 Diagnostic de performance énergétique :

En application des articles L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de performance énergétique est annexé aux présentes au titre d'une DPE établi par AC ENVIRONNEMENT en date du 20/05/2024.

R. c. WD TJ
17

31.5 Diagnostic technique Amiante :

En application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 MODIFIÉ PAR LE DÉCRET N° 97-855 DU 12 SEPTEMBRE 1997, un Diagnostic Technique Amiante est annexé aux présentes du 10/09/2015

ARTICLE 32 - FISCALITE

Le présent bail est soumis au régime de la T.V.A.

ARTICLE 33 - FRAIS ET HONORAIRES

Néant.


ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social, et le PRENEUR en les lieux loués objet du présent.

Fait à Bordeaux en deux exemplaires sur 18 pages, le 31 mai 2024

LE BAILLEUR

Lu et approuvé

Lu et approuvé


LE PRENEUR

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé


*WD
TB*